PB: 116.19-621.40/41 (0)

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Äußerer Egert“

Planbereich 116.19

Textteil

vom 23.11.2021

Satzung

Inhalt

I	**Rechtsgrundlagen**	**5**
II	**Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**	**6**
II.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO)	6
II.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21a BauNVO)	6
II.2.1	Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)	6
II.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	7
II.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)	7
II.2.4	Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)	8
II.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	8
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	8
II.5.	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
II.6.	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)	8
II.7.	Raumbildende Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)	9
II.8.	Fläche für Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)	9
II.9.	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)	9
II.10.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	10
II.11.	Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)	10
II.12.	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
II.13.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	10
II.14.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
II.15.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	10
II.16.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	10
II.17.	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	11
II.17.1	Pflanzbindung	11
II.17.2	Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Einzelbäume	11
II.17.3	Pflanzgebot für mittel- bis großkronige Einzelbäume	11
II.17.4	Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume	11
II.17.5	Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume	11
II.17.6	Fläche für das Anpflanzen von Heckensträuchern (PfG 1 und PfG 2)	12
II.17.7	Anpflanzen von Heckensträuchern (PfG 3)	12
II.18.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	12

II.18.1 Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche und Gehölzentwicklung 12
II.18.2 Entwicklung einer Fettwiese mit Hochstaudenfluren 13
II.19. Flächen und Maßnahmen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 1 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB) 13
II.19.1 Vermeidung von Versiegelung – Oberflächenbefestigung 13
II.19.2 Dachbegrünung und Überdeckung der Fläche für TGa im WA 1 und WA 4 13
II.20. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 14
II.20.1 Orientierung/ Grundrissausrichtung 14
II.20.2 Geschlossene Fassaden 14
II.20.3 Außenwohnbereiche 14
II.20.4 Passiver Schallschutz von Außenbauteilen 14
II.21. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 15
II.21.1 Planexterne Ausgleichsfläche A 1 zugleich CEF-Maßnahme - Naturnahe Umgestaltung des Talbachoberlaufs in Raidwangen 15
II.21.2 Planexterne Ausgleichsfläche A 2 zugleich CEF-Maßnahme - Erstpflege einer Streuobstwiese im Gewann „Kohler“, Flst. Nr. 913/1, Gemarkung Raidwangen 16
II.21.3 Planexterne Ausgleichsfläche A 3 zugleich CEF-Maßnahme - Erstpflege und Ergänzung einer Streuobstwiese im Gewann „Kohler“, Flst. Nr. 905, Gemarkung Raidwangen 16
II.21.4 Planexterne Ausgleichsfläche A 4 zugleich CEF-Maßnahme - Streuobstneupflanzung auf Parzelle 5941/8 im Gewann „Großbettlinger Gatter“, Gemarkung Nürtingen 16
II.21.5 Planexterne Ausgleichsfläche A 5 zugleich CEF-Maßnahme - Streuobstneupflanzung auf Parzelle 5964/1 im Gewann „Großbettlinger Gatter“, Gemarkung Nürtingen 17
II.21.6 Planexterne Ausgleichsfläche A 6 zugleich CEF-Maßnahme - Buntbrache auf Parzelle 1438 im Gewann „Gelber Brunnen“ Gemarkung Raidwangen 17
II.22. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 17

III Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW 18
III.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 18
III.1.1 Dachform und Dachneigung 18
III.1.2 Dacheindeckung 18
III.1.3 Solaranlagen 18
III.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 18
III.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 19

III.3. Gestaltung von privaten Abfall- und Reststofffflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 19
III.4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 20
III.5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 20
III.6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 20
III.7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) 20
III.8. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) 21
III.9. Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) 21

IV Hinweise 22
IV.1. Verfahren 22
IV.2. Ordnungswidrigkeiten 22
IV.3. Pflichten des Eigentümers 22
IV.4. Erdbebenzone 22
IV.5. Altlasten 22
IV.6. Grundwasser 22
IV.7. Baustellenabfälle 23
IV.8. Bodenschutz 23
IV.9. Bodenfunde 24
IV.10. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung 24
IV.11. Zisternen und Brauchwasser 24
IV.12. Brandschutz 25
IV.13. Fassadengestaltung 25
IV.14. Artenschutz 25
IV.15. Baumbestand, Neupflanzungen und Artenverwendungsliste 26
IV.16. Freiflächengestaltungsplan 27
IV.17. Zeitliche Bauabfolge im Plangebiet 28

V Ausfertigungsvermerk 29

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nicht zulässig.

II.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone als Höchstmaß (0,4/0,5/0,6) festgesetzt.

WA 1 und WA 4:
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

WA 2:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die GRZ 0,4.
Im WA 2 sind die Flächen für gemeinschaftliche Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (A), die gemeinschaftliche private Erschließungsfläche von Stellplätzen sowie die gemeinschaftlichen Flächen mit Baumstellungen auf der Grundlage von § 21a Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche den maßgebenden Grundstücksflächen nicht anteilig hinzuzurechnen.

WA 3.2:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 beträgt die GRZ
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,6 (§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO),
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet
- werden: GRZ = 0,5 (§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO).

Im WA 3.2 sind die Flächen für gemeinschaftliche Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (A) sowie die gemeinschaftlichen Flächen mit Baumstellungen auf der Grundlage von § 21a Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche den maßgebenden Grundstücksflächen nicht anteilig hinzuzurechnen.

Dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, können bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im WA 3.2 unberücksichtigt bleiben (§ 19 Abs. 4 Satz 3BauNVO).

WA 3.1:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 beträgt die GRZ 0,4.

Dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Carports und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, können bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im WA 3.1 unberücksichtigt bleiben (§ 19 Abs. 4 Satz 3BauNVO).

II.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist für Hauptbaukörper gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. In WA 2 und WA 3 (WA 3.1, WA 3.2) als Höchstmaß, in WA 1 und WA 4 als zwingendes Maß.

II.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Nutzungsschablone als Firsthöhe (FH max.) und Wandhöhe (WH max. bzw. von-bis) als Mindest- bzw. Höchstmaß in Metern festgesetzt. Als Firsthöhe/Wandhöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt für die Firsthöhe/Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH max.) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (einschließlich Staffelgeschoss (SG)).

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Wandhöhe gilt die gem. Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußbodenhöhe) in Metern über Normalnull (siehe Festsetzung Nr. II.2.4).

Für WA 4 gilt:
Wenn die Firsthöhe der Pultdächer > als die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) ist, dann ist der First um ein Maß von mindestens 2,0 m von der südlichen Außenwand zurück zu versetzen.

Für WA 1 gilt:
Wenn die Firsthöhe der Pultdächer > als 9,30 m ist, dann ist der First um ein Maß von mindestens 2,0 m von der südlichen Außenwand zurück zu versetzen.

Im WA 1 und WA 4 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² zugelassen werden. Untergeordnete Bauteile müssen mindestens um 1,5 m von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Für Solaranlagen gilt die Örtliche Bauvorschriften Nr. III.1.3.

II.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage ist gemäß Planeintrag als Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußbodenhöhe) in Metern über Normalnull festgesetzt. Bei Splittlevel ist das Eingangsgeschoss für die Erdgeschossfußbodenhöhe maßgeblich.

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis max. ± 30 cm zulässig. Dies gilt nicht für die Berechnung der maximalen Firsthöhe (FH max.) und der maximalen Wandhöhe (WH max.) (siehe Festsetzung Nr. II.2.3).

II.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise und die Hausform ist gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
a = abweichende Bauweise
o = offene Bauweise
ED = Einzel- und Doppelhäuser
E = Einzelhäuser
H = Hausgruppe

Abweichende Bauweise a1:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 22 m betragen.

Abweichende Bauweise a2:
Für die Gebäude im WA 3.1 wird jeweils eine Grenzbebauung auf die jeweilige Ostgrundstücksgrenze zugelassen.

II.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Sie gelten sowohl ober- als auch unterirdisch.

Im WA 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Staffelgeschosse (SG) als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten ab einer Wandhöhe > als 9,30 m.

II.5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung für Satteldächer und die Gefällerichtung für Pultdächer von Hauptgebäuden ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

II.6. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

Entgegen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO) darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 2,5 m betragen.

In der östlichsten Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 darf das Maß der Tiefe der Abstandsflächen, bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, 2,5 m betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf das Maß der Tiefe der Abstandsflächen bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe 3 m betragen.

II.7. Raumbildende Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück gebäudeähnliche Nebenanlagen (Gartenhaus, Geräteschuppen o.ä.), überdachte Abstellflächen (Fahrräder, Abfallbehälter o.ä) oder ähnliche raumbildende Nebenanlagen mit insgesamt maximal 10,0 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,2 m und Flachdach zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten.

II.8. Fläche für Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 (WA 3.1, WA 3.2) sowie im WA 2 westlich der Planstraße A ist die Errichtung von Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen und die Verortung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der durch Planeintrag (A) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

II.9. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (St/Ga/Cp) zulässig. Die festgesetzten Flächen (St/Ga/Cp) differenzieren sich in:

Flächen für Stellplätze (St)

Flächen für Stellplätze und/oder Carports und/oder Garagen (St/Cp/Ga)

Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport wird ab einer Tiefe von 5,0 m als Stellplatz anerkannt.

Ausschließlich im WA 2 können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Im WA 1 westlich der Planstraße A, ist die Errichtung von Stellplätzen unterirdisch in Tiefgaragen (TGa), innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Im WA 1 östlich der Planstraße A und im WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen nur in einer Tiefgarage (TGa), innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

In WA 1 und WA 4 können die Zufahrt zu den Tiefgaragen auch außerhalb der für die Tiefgarage (TGa) festgesetzten Fläche liegen. Die Anrampung hat mindestens 5 m vor dem öffentlichen Verkehrsraum zu enden. Innerhalb der festgesetzten Fläche für TGa sind auch Kellerräume, Technikräume oder andere Nebenräume eines Mehrfamilienhauses zulässig.

II.10. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsfläche und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußgängerbereich“, „Öffentliche Parkierungsflächen“ sowie „Öffentliche Verkehrsgrünfläche“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

II.11. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Planeintrag sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten auf einer Tiefe von bis zu max. 1 m des Baugrundstückes gemessen ab Grundstücksgrenze zulässig.

II.12. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

II.13. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist neben einer baulichen Anlage die Errichtung eines Stellplatzes für die Stadtwerke zulässig.

II.14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastender Fläche (L1) dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Nürtingen.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Nürtingen zu belastende Fläche (GFL1) dient der Versorgung und Wartung der Fläche für Versorgungsanlagen (Ziff. II.13.).

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (G1) dient der Ver- und Entsorgung der Gartenbereiche der privaten Grundstücke in WA 3.

II.15. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ und mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, Spiel und Erholung“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

II.16. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind ein offener Entwässerungsgraben sowie eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und

drosselgesteuerten Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Talbach anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.17. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

II.17.1 Pflanzbindung

Die gem. Planeintrag festgesetzten Bestandsgehölze (Linde im Nordwesten, und Obstgehölze im Norden und im Süden) sind zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

II.17.2 Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Einzelbäume

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume zur Quartiers- und Straßenbegrünung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Es sind klein- bis mittelkronige, standortgerechte und heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt einen Stammumfang von 18-20cm.

Die festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 östlich der Planstraße A können bis zu einem Maß von max. 2,0m parallel zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschoben werden.

II.17.3 Pflanzgebot für mittel- bis großkronige Einzelbäume

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind Prunus avium (Vogelkirsche) zur Straßenbegrünung der Talstraße anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt einen Stammumfang von 18-20cm.

II.17.4 Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte und heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden.

Die Mindestpflanzqualität beträgt einen Stammumfang von 18-20cm.

II.17.5 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 ist folgende Anzahl standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen:

- Bis 400 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum

- Zwischen 400 m² und 1.000 m² Grundstücksfläche zwei Einzelbäume
- Über 1.000 m² Grundstücksfläche drei Einzelbäume

Entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume (s. Nr. II.17.1, II.17.2, II.17.3 und II.17.4) können angerechnet werden.

Die Mindestpflanzqualität beträgt einen Stammumfang von 18-20 cm.

II.17.6 Fläche für das Anpflanzen von Heckensträuchern (PfG 1 und PfG 2)

PfG 1:
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für das Anpflanzen für Heckensträucher (PfG 1) ist eine freiwachsende Strauchhecke, 2-3-reihig, anzupflanzen. Min. ein Strauch je 2 m² festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück (Die Pflanzabstände sollen < 1,25m sein). Die Breite der Hecke (Fläche PfG 1) beträgt 3 Meter.

PfG 2:
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzen für Heckensträucher (PfG 2) ist eine freiwachsende Strauchhecke, 2-3-reihig, anzupflanzen. Min. ein Strauch je 2 m² festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Breite der Hecke (Fläche PfG 2) beträgt zwischen 2 und 3 Metern.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher und klein- bis mittelkronige Bäume, 2x verpflanzt (entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden), zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

II.17.7 Anpflanzen von Heckensträuchern (PfG 3)

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten ist eine Strauchhecke anzupflanzen. Die Hecke ist als 1-reihige, freiwachsende Hecken in einer Breite von 1,0 m anzulegen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher, 2 x verpflanzt (entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden), zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

II.18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

II.18.1 Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche und Gehölzentwicklung

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, Spiel, Erholung“ (Ziff. II.15.) ist mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung

einzusäen und fachgerecht zu entwickeln. Der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40% zu betragen. Die Wiesenfläche ist viermal jährlich zu mähen.

Die zu entwickelnde Wiesenfläche der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, Spiel, Erholung“ ist zu 20% mit Solitärgehölzen aus heimischen und standortgerechten Laub- und Obstgehölze zu überstellen. Die Pflanzstandorte sind variabel.

II.18.2 Entwicklung einer Fettwiese mit Hochstaudenfluren

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Ziff. II.16.) ist als 2-mahdige Fettwiese (blumenreich mit autochthonem Saatgut) mit Hochstaudenfluren (min. 30% dieser Flächen) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Standortgerechte Strauchpflanzungen sowie standortgerechte kleinkronige Bäume sind in den Flächen zur grünordnerischen Einbindung zu entwickeln. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse und Maßgaben der Funktionsfähigkeit der Retentionskörper abzustellen. Der Flächenanteil der Pflanzungen an der Grünfläche innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses hat mindestens 20% zu betragen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt.

Der Entwässerungsgraben inkl. Böschungen ist naturnah als offener Wassergraben mit unversiegelter Sohle anzulegen.

II.19. Flächen und Maßnahmen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 1 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

II.19.1 Vermeidung von Versiegelung – Oberflächenbefestigung

Öffentliche Parkierungsflächen und private, nicht überdachte Stellplätze sowie private Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

II.19.2 Dachbegrünung und Überdeckung der Fläche für TGa im WA 1 und WA 4

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (auch Pultdächer) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschickt zu überdecken und extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile entsprechend Ziff. II.2.3 und Oberlichter.

Die unterbaute Fläche (TGa) im WA 1 und WA 4 ist mit einer mind. 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

II.20. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen Nr. II.20.1 bis Nr. II.20.4 bildet die Schallimmissionsprognose des Heine + Jud Ingenieurbüros für Umweltakustik vom 11.10.2021 (Gutachten 2269/1) mit Prognosehorizont bis 2030 (für Gewerbe, Straßenverkehr und Sportanlagen).

II.20.1 Orientierung/ Grundrissausrichtung

Innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen A, B, AA und BB sind bei Errichtung der Gebäude die schutzbedürftigen Räume und Nutzungen nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik (u.a.: Schlaf-, Wohn-, Aufenthaltsräume, Kinderzimmer, offene Wohnküchen, Büros) an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Nordgebäudeseite Richtung Talstraße) nicht zulässig.

II.20.2 Geschlossene Fassaden

Innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen A, B, AA, BB und F sind bei Errichtung der Gebäude auf der lärmzugewandten Gebäudeseite ([redacted]) (Ost- und Westgebäudeseite), außerhalb eines Zwischenbaukörpers (ZW), schutzbedürftige Räume und Nutzungen nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik (u.a.: Schlaf-, Wohn-, Aufenthaltsräume, Kinderzimmer, offene Wohnküchen, Büros) nur zulässig, wenn sie mit einer geschlossenen Fassade (z.B. Festverglasung, vorgehängte Glasfassade (Prallscheiben)) oder mit geeigneten Fassadenelementen zur Reduzierung der Schallimmissionen (z.B. verglaste Laubengänge, vorgelagerte Loggien, Gebäuderücksprünge, „Schallschutz“-Erker) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel ausgeführt werden.

Für diese schutzbedürftigen Räume und Nutzungen ist die ausreichende Belüftung über Fensteröffnungen von der lärmabgewandten Gebäudeseite (Südgebäudeseite), oder über den Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen bzw. zentralen Belüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung sicherzustellen.

II.20.3 Außenwohnbereiche

Für die überbaubaren Grundstücksflächen A, B, AA und BB sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite (Nordgebäudeseite Richtung Talstraße) sowie auf der lärmzugewandten Gebäudeseite ([redacted]) (Ost- und Westgebäudeseite), außerhalb eines Zwischenbaukörpers (ZW), Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone o.ä.) bei Lärmbeurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) nur zulässig, wenn Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten o.ä. vorgesehen werden. In diesem Fall sind die, für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Freiraum Orientierungswerte einzuhalten.

II.20.4 Passiver Schallschutz von Außenbauteilen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen A, B, AA, BB und F sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite ([redacted]) (Ost- und Westgebäudeseite) die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen u.ä.) von Gebäuden mit schutzbedürftigen

Räumen und Nutzungen nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik, für die entsprechende Raumart auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Außenlärmpegel von über 45 dB(A) nachts sind in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungselemente bzw. zentrale Belüftungseinrichtungen notwendig.

Im Bereich von Beurteilungspegeln zur Tageszeit von mehr als 55 dB(A) sind in schutzwürdigen Räumen, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume, Büroräume o.ä.) ebenfalls schallgedämmte Lüftungselemente bzw. zentrale Belüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen D, E, F, H, I, J, M, N, O und P sind die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen u.ä.) von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen und Nutzungen nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik, für die entsprechende Raumart auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach den Vorgaben der jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik reduziert werden.

II.21. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans

II.21.1 Planexterne Ausgleichsfläche A 1 zugleich CEF-Maßnahme - Naturnahe Umgestaltung des Talbachoberlaufs in Raidwangen

Die durch Planzeichen im sonstigen Geltungsbereich abgegrenzte Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 1, „Naturnahe Umgestaltung des Talbachoberlaufs im Gewann „Oben im Tal", Gemarkung Raidwangen", dient vorrangig der Entwicklung und des Erhalts eines auegerechten, naturnahen Landschaftstyps.

Für den defizitären Talbachoberlauf liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept des Büros Deuschle aus Köngen aus dem Jahr 2017 vor – Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans. Durchgeführt wurde bereits die naturnahe Umgestaltung des Bachlaufs und seiner Umgebung, die eine Aufwertung bedeutet. Weiterhin sind Bachgehölze und Grünland, unter Berücksichtigung vorkommender Mager Flachland

Mähwiesen optimiert worden. Das Pflegekonzept regelt die Einzelheiten der Mähzeitpunkte, Düngeeinschränkungen, Beweidungsmöglichkeiten u.ä..

II.21.2 Planexterne Ausgleichsfläche A 2 zugleich CEF-Maßnahme - Erstpflege einer Streuobstwiese im Gewann „Kohler“, Flst. Nr. 913/1, Gemarkung Raidwangen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem städtischen Flurstück 913/1 im Gewann Kohler auf der Gemarkung Raidwangen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Wiedereinführung der Grünlandnutzung, Entwicklung der Fettwiese zu magerer Flachland-Mähwiese durch Aushagerung und regelmäßige Mahd, Abfuhr des Mähgutes.
- Streuobstwiederherstellung, Erstpflege, guten Pflegezustand wiederherstellen, Rodung einzelner Bäume und Gehölzsämlinge. Erhalt von Habitatbäumen, Birnen und Kirschen. 10 Jahre Erziehungspflege plus 20 Jahre Erhaltungspflege durch Fachpersonal.
- Nachpflanzung von 2 Obsthochstämmen.

II.21.3 Planexterne Ausgleichsfläche A 3 zugleich CEF-Maßnahme - Erstpflege und Ergänzung einer Streuobstwiese im Gewann „Kohler“, Flst. Nr. 905, Gemarkung Raidwangen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den städtischen Flurstück 905 im Gewann Kohler auf der Gemarkung Raidwangen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Wiedereinführung der Grünlandnutzung, Entwicklung der Fettwiese zu magerer Flachland-Mähwiese durch Aushagerung, regelmäßige Mahd 2 pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes.
- Streuobstwiederherstellung, Erstpflege, guten Pflegezustand wiederherstellen, Erhalt von Habitatbäumen. 10 Jahre Erziehungspflege plus 20 Jahre Erhaltungspflege durch Fachpersonal. Flächenanteil: ca. 800 m².
- Streuobstbestand, Erhalt, Nachpflanzung von einigen Hochstämmen (s.u.). Flächenanteil: ca. 566 m².
- Nachpflanzung von 2 Obsthochstämmen.

II.21.4 Planexterne Ausgleichsfläche A 4 zugleich CEF-Maßnahme - Streuobstneupflanzung auf Parzelle 5941/8 im Gewann „Großbettlinger Gatter“, Gemarkung Nürtingen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem städtischen Flurstück 5941/8 im Gewann „Großbettlinger Gatter“ auf der Gemarkung Nürtingen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fettwiese mittlerer Standorte.
- Pflanzung von 25 Obsthochstämmen.

II.21.5 Planexterne Ausgleichsfläche A 5 zugleich CEF-Maßnahme - Streuobstneupflanzung auf Parzelle 5964/1 im Gewann „Großbettlinger Gatter“, Gemarkung Nürtingen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem städtischen Flurstück 5964/1 im Gewann „Großbettlinger Gatter“ auf der Gemarkung Nürtingen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fettwiese mittlerer Standorte.
- Pflanzung von 4 Obsthochstämmen.

II.21.6 Planexterne Ausgleichsfläche A 6 zugleich CEF-Maßnahme - Buntbrache auf Parzelle 1438 im Gewann „Gelber Brunnen“ Gemarkung Raidwangen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem privaten Flurstück 1438 im Gewann „Gelber Brunnen“ auf der Gemarkung Raidwangen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Ansaat Buntbrache, Kombination aus mehrjähriger Sonderkultur und mesophytischer Saumvegetation, Durchschnittswert 12 OP.; die Ansaat soll über die Winterzeit stehen bleiben, Umbruch frühestens ab März, April des Folgejahres.

Da sich die Parzelle in Privateigentum befindet, ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

II.22. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2

Die im Umweltbericht beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (A 1 bis A 6) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu folgenden Anteilen zugeordnet:

1. Ausgleich für Eingriffe durch die Baugrundstücke 72,2% (inkl. Versorgungsfläche Stadtwerke)
2. Ausgleich für Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen 27,4 %
3. Talstraße (unverändert bleibend) 0,4 %

Verteilung Punkt 2:

2a die Erschließungsstraße A (mit Abzweig und Wendehammer) und B: 9,75 %
2b Fußweg im Südwesten Geh3: 0,9 %
2c öffentliche Stellplätze: 0,9 %
2d öffentliches Verkehrsgrün 1 und 2, zugehörig zu Talstraße: 0,5 %
2e öffentliches Verkehrsgrün 3, 4 und 5, zugehörig zu Planstraße: 0,55 %
2f öffentliche Grünflachen Gr 1 – 3 (zugleich Retentionsraum, Erholung, Spiel, Versorgung) und Pflanzgebot 1: 13,3 %
2g Gehwegfläche Geh1 und Geh2 und Busbucht: 1,5 %.

III Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

III.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

SD = Satteldach, 30° - 40° (Neigung der Hautdachflächen)

PD = Pultdach, 7° - 15° (Neigung der Hautdachfläche)

FD = Flachdach, 0° - 7° (Neigung der Hautdachfläche)

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern sind in ihrer Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) sowie Dachaufbauten (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. III.1.4) und Dacheindeckung (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. III.1.2) einheitlich zu gestalten.

III.1.2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit nicht glänzenden Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. II.19.2).

III.1.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Satteldächern nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Solaranlagen auf Pultdächern sind aufzuständern und müssen mindestens 1,50 m von allen Dachkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 1,00 m beschränkt.

Auf Flachdächern dürfen Solaranlagen in ihrer Höhe (Oberkante Solaranlage) die Oberkante Attika bzw. den höchsten Abschluss der Außenwand um ein Maß von maximal 0,30 m überschreiten. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Solaranlagen sind auf Flachdächern und Pultdächern nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

III.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten bei Pultdächern sind nicht zulässig.

Dachaufbauten/ -einschnitte dürfen nur in der Reihe und nicht übereinander oder versetzt zu einander angeordnet werden. Mehrgeschossige Dachgauben sind nicht zulässig

Es sind je Dachseite nur Dachaufbauten und Dacheinschnitte gleichen Typs bzw. gleicher Bauart zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäuser sind pro Gebäudegruppe nur Dachaufbauten und Dacheinschnitte gleichen Typs bzw. gleicher Bauart zulässig.

Aus den Dachflächen auskragende Balkone sind nicht zulässig.

Dachgauben sowie Dächer von Quergiebeln sind mit demselben Material wie die Dachfläche einzudecken. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.

Die Breite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf in Summe maximal 50 % der Gebäudelänge (nicht Trauflänge) betragen. Die Breite aller Quergiebel (auch Zwerchgiebel, Wiederkehr) ist in Summe auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum First muss mindestens 1,0 m (gemessen parallel zur Dachneigung) betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zur Traufe muss mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Dachneigung) betragen.

Zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden.

Zu den seitlichen Gebäudetrennwänden (Hausgruppen und Doppelhäuser) muss mindestens ein Abstand von 1,25 m eingehalten werden.

Zwischen mehreren Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

III.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

III.3. Gestaltung von privaten Abfall- und Reststoffflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Den Verkehrsflächen zugewandte Flächen und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in die Nebenanlagen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. II.7) oder in die Grundstückseinfriedungen/Hecken zu integrieren.

Die Flächen für Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. II.8) sind in einer Höhe von 1,80 m einzuhausen und mit einer Pflanzberankung zu versehen oder durch Sträucher/Hecken in einer Höhe von 1,80 m einzugrünen.

III.4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch als Grünfläche bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Steingärten sind nicht zulässig.

III.5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind nur als Natursteinmauern, Trockenmauern und Gabionen bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Ein größerer Höhenunterschied ist durch Böschung im Verhältnis von maximal 1:2 (Höhe:Breite) auszugleichen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

III.6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind einzeln oder in Kombination zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht, Maschendraht oder Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m; auf 10 cm Bodenfreiheit ist dabei zu achten,
- in Hecken integrierte, eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, wobei die Hecken eine Höhe von 1,50 m erreichen dürfen,
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.

Mauern höher als 0,5 m sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel IV entnommen werden.

Bei Einfriedungen durch eine Hecke und einen Zaun entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ist der Zaun zur Grundstücksinnenseite zu setzen.

III.7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

III.8. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

Für WA 2 und WA 3 gilt:
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung herzustellen.

Für WA 1 und WA 4 gilt:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 sind 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Tiefgaragen herzustellen.

Für alle Wohnungen, die folgende Größen in Kombination mit Anzahl von Räumen entsprechen, ist abweichend mindestens ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen:

- bis zu 45 m²Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 m²Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 m²Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 m²Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

III.9. Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden und sämtlichen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne (mit Regenwassernutzung) je Grundstück rückzuhalten.

Je Grundstück ist ein Speichervolumen von rund 2,7 m³/100 m² befestigte Grundstücksfläche herzustellen. Hinzu kommt ein Nutzvolumen zur Gartenbewässerung von mindestens 0,70 m³/100 m² Gartenfläche. Das Nutzvolumen kann auch zur Betriebswassernutzung verwendet werden (siehe IV.9 „Zisternen und Brauchwasser").

Der Abfluss aus der Retentionszisterne ist auf rund 0,1 l/s*100 m² befestigte Fläche gedrosselt auszuführen.

Der Drosselabfluss und der Notüberlauf aus den Retentionszisternen ist über den vorgelegten Regenwasser-Kanalhausanschluss an den Regenwasserkanal abzuleiten.

Zum Schutz gegen Ratten u.a. sind Rückstausicherungen einzubauen.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet "Äußerer Egert" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Äußerer Egert" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO).

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen können nach § 75 Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV.3. Pflichten des Eigentümers

§ 126 (1) BauGB – Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie

2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

IV.4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Die jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

IV.5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) zu informieren.

IV.6. Grundwasser

In dem geotechnischen Bericht (Stand 26. April 2022) des Ingenieurbüros Grunwerk GmbH & Co.KG aus Kirchheim wird ein Bemessungswasserstand in einem Niveau von 1 m oberhalb der Festgesteinsoberkante festgelegt, der mit den jeweiligen Endtiefen der Baugrundaufschlüsse gleichgesetzt wird und deren Tiefenlage im Baugebiet variiert. Baumaßnahmen, die nicht tiefer als bis zum vorgeschlagenen

Bemessungswasserstand in den Untergrund eingreifen, kommen mit dem Grundwasser nicht in Kontakt, da eine abdichtende Schicht über dem Grundwasserleiter verbleibt.
Für Baumaßnahmen, die den vorgeschlagen Bemessungswasserstand erreichen, oder bis unter diesen reichen, ist ein Wasserrechtsverfahren (beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) durchzuführen. Eine wasserdichte Ausführung wird zudem erforderlich.

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren (beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.
Falls Grundwasser bei einer Baumaßnahme anfällt, ist deshalb sofort das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Esslingen zu informieren.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß Din EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

IV.7. Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

IV.8. Bodenschutz

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Minimierungsmaßnahme). Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

IV.9. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen oder dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109), anzuzeigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetzt wird verwiesen.

IV.10. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

IV.11. Zisternen und Brauchwasser

Sofern die Retentionszisternen in das Grundwasser einbinden, sind sie auftriebssicher zu erstellen. Das in den Retentionszisternen gespeicherte Wasser kann zur Betriebswassernutzung (d.h. zur Toilettenspülung, Bewässerung etc.) eingesetzt werden.

Bei der Verwendung von Brauchwasser ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik zu installieren. Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Esslingen, Gesundheitsamt, anzeigepflichtig. Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Gemeinde, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren. Es ist darauf zu achten, dass jeweils an die richtige Kanalisation angeschlossen wird.

IV.12. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) herzustellen sind.
Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Eisatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden.

IV.13. Fassadengestaltung

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben RAL 1026 (leuchtgelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leuchthellorange), 3024 (leuchtrot) und 3026 (leuchthellrot) sowie dauerhaft reflektierende Materialien (Ausnahme: Glas und Solaranlagen) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von mindestens 60 zu wählen.

Fassadenbegrünungen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen) sind zulässig.

IV.14. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

Die nicht vermeidbare Rodung von Gehölzen darf nur in der Vegetationsruhe zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen (Vogel- und Fledermausschutz).

Private und öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen sollten auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen, Leistung sowie Länge des Betriebs) bzw. so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung (über den Horizont heraus) in die Umgebung erfolgt. Zudem sollten die Beleuchtungseinrichtungen zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Wellenlängen besitzen. Es sollten UV-freie Beleuchtungsmittel wie z.B. LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs) mit UV-absorbierender Leuchtenabdeckung, insektendicht schließendem Leuchtgehäuse (Oberflächentemperatur unter 60° C) verwendet werden.

IV.15. Baumbestand, Neupflanzungen und Artenverwendungsliste

Der Baumbestand ist bei baulichen Maßnahmen einschließlich seines Wurzelraums zu sichern. Im Wurzelbereich sind in einem Radius von mindestens 4,0 m keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

Für die Neupflanzungen der Einzelbäume sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 2 x 2 Meter vorzusehen.

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Großkronige Einzelbäume (> 15m Wuchshöhe):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Echte Walnuss	Juglans regia
Kirsche	Prunus avium

Klein- bis mittelkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sauerkirsche	Prunis cerasus
Weißdorn	Crataegus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Kulturapfel	Malus x domestiva (Bittenfelder Sämling, Boskoop, Bohnapfel, Bettacher, Danziger Kantapfel, Engelsberger, Goldparmäne, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Winterrambour, Linsenhofer Sämling…)
Aprikose	Prunus armeniaca
Kultur-Birne	Pyrus communis (Gelbmöstler, Gute Graue, Gute Luise, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Weinbirne…)
Wild-Birne	Pyrus pyraster

Süß-Kirsche	Prunus avium (Büttners Rote, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpel....)
Traubenkirsche	Prunus padus
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Echte Pflaume	Prunus domestica
Quitte	Cydonia oblonga

Sträucher und Feldgehölze zur Randeingrünung (Heckensträucher PfG 1 und 2):

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus Monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Woll. Schneeball	Viburnum lantana
Felsenbirne	ovalis
Flieder	syringa vulgaris

Geschnittene Hecken (Heckensträucher PfG 3):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus

IV.16. Freiflächengestaltungsplan

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Bauantrag für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan mit folgender Darstellung der Freiflächengestaltung vorzulegen:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

IV.17. Zeitliche Bauabfolge im Plangebiet

Zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind die Einzelhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zuerst zu errichten. Alle anderen Wohngebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 dürfen zeitlich betrachtet erst dann genutzt werden, wenn der Rohbau der Einzelhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 errichtet ist.

Dieses Erfordernis gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baufenstern auf denen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden, siehe Karte 2 „Gewerbe tags" aus der Schallimmissionsprognose des Heine + Jud Ingenieurbüros für Umweltakustik vom 11.10.2021 (Gutachten 2269/1).

Dieses Erfordernis ist vertraglich mit den jeweiligen Grundstückskäufern zu vereinbaren.



Karte 2 „Gewerbe tags" Schallimmissionsprognose, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stand 11.10.2021

Stuttgart, den 31.05.2022
schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur

V Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Äußerer Egert" im Planbereich 116.19 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnungen (Zeichnerischer Teil 1 und Teil 2) sowie der Textteil mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannten **Planzeichnungen** (Zeichnerischer Teil 1 und Teil 2) tragen das Datum vom: **23.11.2021**

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom: **23.11.2021**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **23.11.2021**

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- **Umweltbericht vom: 21.06.2022**

Anlagen des Bebauungsplans sind:

- **Geotechnischer Bericht vom: 26.04.2022**
- **Städtebaulicher Entwurf vom: 25.08.2021**
- **Schalltechnische Untersuchung vom: 11.10.2021**
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom: Mai 2019**
- **Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung vom: April 2020**

Nürtingen, den 20.10.2022

Dr. Johannes Fridrich Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den 28.10.2022

Dr. Johannes Fridrich Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen